

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Paderborn

### Einzigartige Erdgeschosswohnung



Objekt-Nr. **OM-226199**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **660 € + NK**

33100 Paderborn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	1.980 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	70 €	Badezimmer	1
Heizkosten	90 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese besondere Wohnung in einem Architektenhaus befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Die helle 3-Zimmer-Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang.

Die Wohnung vollständig modernisiert, sie ist mit modernen Fenstern mit Dreifachverglasung und elektrischen Funk-Außenjalousien ausgestattet.

Das kompakte Duschbad mit Fenster ist funktional gestaltet. Das Schlafzimmer mit Parkett und Blick zum Garten wirkt sehr gemütlich, die anderen Räume sind mit einem modernen pflegeleichtem Vinylboden in Betonoptik ausgestattet. Feingespachtelte Wände verleihen der Wohnung einen edlen Touch. Frei nach Ihren Vorstellungen und Ansprüchen können Sie die Wohnküche gestalten, die Option für eine Ablufthaube können Sie in Ihre Planungen miteinbeziehen. Ihre Waschmaschine und gegebenenfalls einen Trockner können Sie innerhalb der Wohnküche in einer Nische platzsparend anschließen. Der Fernsehempfang erfolgt über eine Satellitenschüssel.

In dem monatlichen Nebenkostenvorauszahlungsbetrag sind die folgenden voraussichtlichen anteiligen Kosten enthalten: Grundsteuer, Ableitung Niederschlagswasser, Ableitung Schmutzwasser, Pflege der Außenanlagen, Müllentsorgung, Mülltonnendienst, Winterdienst, Schornsteinfegergebühren, Straßenreinigungsgebühren, Hauswartung, Wohngebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung.

Die Wohnung ist nicht behindertengerecht, da sich zwei Stufen vor dem Eingang befinden.

## Ausstattung

3 Zimmer

Duschbad mit Fenster

offene Wohnküche mit Luftabzugsmöglichkeit

Blick in den Garten

ein Zimmer mit Parkett

Dreifachverglasung

fernsteuerbare Rolläden

feingespachtelte Wände

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad

## Sonstiges

Zum Vertragsabschluss wird eine aktuelle SCHUFA-Datenübersicht benötigt. Diese können Sie kostenlos bei der SCHUFA anfordern. Näheres erfahren Sie auf der Seite der SCHUFA: <https://www.meineschufa.de/>

Ein unbefristeter Mietvertrag mit einer Mindestmietzeit von 18 Monaten ist Vertragsgrundlage.

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Bitte stellen Sie sich kurz vor und teilen Sie mir Ihre bevorzugte Kontaktmöglichkeit mit. Die genaue Adresse zur Wohnung erhalten Sie mit der Einladung zu Ihrem Besichtigungstermin.

## **Lage**

Zu Fuß schnell erreichbar:

- Supermarkt
- Bäckerei
- Kiosk
- Apotheke
- Sparkasse
- Volksbank
- Getränkemarkt
- Bushaltestellen der Buslinien 7, 8, 10, 11, 20.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,63 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche Blick zum Flur





# Exposé - Galerie



Duschbad, Dusche ist rechts



# Exposé - Galerie

